

**Handläggare**  
Eskil Swerkeresson  
Telefon: 08-50814020

**Till**  
Enskede- Årsta- Vantörs  
stadsdelsnämnd

## Nytt hyresavtal för Förvaltningslokaler på Slakthusplan 2- 8 samt del av Livdjursgatan 4

### Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner det nya hyresavtalet för förvaltningslokalerna på Slakthusplan 4-8 samt Livdjursgatan 4.
2. Stadsdelsnämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om att få teckna hyresavtalet.
3. Stadsdelsnämnden ger stadsdelsdirektören i uppdrag att teckna det nya avtalet om det godkänns i kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Anders Carstorp  
Stadsdelsdirektör

Kersti Tagesson  
Avdelningschef

### Sammanfattning

Hyresavtalet för förvaltningens lokaler på Slakthusplan 2- 8, samt del av Livdjursgatan 4, sas upp för omförhandling i början av 2020. Ett nytt hyresavtal har nu förhandlats fram

Det nya hyresavtalet är dyrare än det som sades upp för omförhandling, och innehåller samtidigt större ytor. Hyresnivån ligger dock i nivå med marknadshyror i området.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner det nya hyresavtalet.

### Bakgrund

2018 sålde Stockholms stad en större mängd fastigheter inom Slakthusområdet till Fastighetsbolaget Atrium Ljungberg. En av dessa fastigheter är Kylhuset 15, som förvaltningens lokaler på Slakthusplan 2- 8 och Livdjursgatan 4 ligger inom.

På Livdjursgatan 4 hyr förvaltningen flera lokaler. Vissa av dessa har egna avtal, men en del av lokalerna ingår i samma avtal som lokalerna på Slakthusplan 2- 8.

Befintligt avtal för förvaltningslokalerna på Slakthusplan 2-8 samt del av Livdjursgatan 4 sas upp för omförhandling 2020-03-13. Ett nytt förslag till hyresavtal har nu förhandlats fram

## Ärendet

### Ytor

Det nya avtalet avser totalt 7 751 kvadratmeter fördelat enligt följande:

Kontor: 6 810 kvadratmeter.

Lager i källarplan: 941 kvadratmeter. Av dessa betalar vi inte hyra för 150 kvadratmeter.

För mer information om ytor i avtalet, se bilaga 1.

### Avtalets längd

Hyresavtalet föreslås löpa från och med 2021-01-01 till och med 2023-12-31.

### Hyra

Den nya framförhandlade bashyran är **17 974 200 kr** per år. Det motsvarar en hyra på 2 319 kr per kvadratmeter. Kostnaden är uppbyggd på 2 500 kr per kvadratmeter för kontorsytor och 1 200 kr per kvadratmeter för lager och arkiv i källarplan. Dessa kostnader ligger i nivå med marknadshyror i området för likvärdiga lokaler.

Hyresvärden ger en hyresrabatt på 1 075 000 kr, som ska fördelas jämt över perioden 2021-01-01 till 2021-06-30. Bashyran det första året av avtalet blir med denna hyresrabatt 16 899 200 kr. Detta innebär en genomsnittlig bashyra över hela avtalsperioden på 17 615 867 kr, vilket motsvarar 2 273 kr per kvadratmeter.

Hyresvärden har inte aviserat hyror sedan 2019-06-11 för 148 kvadratmeter som ligger i hus C, på Livdjursgatan. Totalsumman för detta är 405 000 kr och hyresvärden efterskänker detta. Avtalsnumret för denna yta är 9502-3003 och avtalet upphör att gälla 2020-12-31. Ytan kommer sedan ingå i hyresavtalet för Slakthusplan 2- 8 samt delar av Livdjursgatan 4.

Det nya förslaget är en höjning från befintlig bashyra, som var 11 600 000 kr vid avtalsperiodens början (2016-01-01). Den summan har sedan dess indexerats upp och ligger på 12 250 741 kr per år, vilket motsvarar 1 842 kr per kvadratmeter. Storleken på lokalyta som hyrs har samtidigt justerats upp något i det nya hyresavtalet. Uppjusteringen beror på att hyresvärden har gått igenom lokalytorna inför avtalsförhandlingen och korrigerat på vissa ställen.

Hyreshöjningen kan därför förklaras av dels en justering av hyresnivån per kvadratmeter baserat på områdets marknadshyror, samt att antal kvadratmeter har ökat jämfört med hyresavtalet som sas upp för omförhandling.

Som stöd i hyresförhandlingen har förvaltningen haft avstämningar med hyresförhandlingsfunktionen på Serviceförvaltningen.

### Index

Under avtalsförhandlingen fastsattes att 80 procent med oktober 2020 som basmånad ska gälla.

Kostnadsberäkning av avtalsförslaget för tiden 1 januari 2021 till 31 december 2023:

	Kronor per år
Bashyra	17 615 867
Drift & underhåll	1 140 150
Fastighetsskatt	912 094
<b>Total kostnad</b>	<b>19 668 111</b>

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för stadsmiljö och lokaler.

### Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner det nya hyresavtalet för förvaltningslokalerna på Slakthusplan 2- 8 och på Livdjursgatan 4. Innan hyresavtalet kan skrivas på krävs Kommunstyrelsens ekonomiska utskotts godkännande, och förvaltningen föreslår därför att stadsdelsnämnden ger dem i uppdrag att göra detta.